

DEĞERLEME RAPORU
İŞ GYO A.Ş.
ÇANKAYA / ANKARA
KIZILAY BİNASI
1163 ADA 4 PARSEL

DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi : İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum : Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Talep / Sözleşme Tarihi : 15 Ekim 2016
Değerlenen Mülkiyet Hakları : Tam mülkiyet
Ekspertiz Tarihi : 23 Kasım 2016
Rapor Tarihi : 28 Kasım 2016
Müşteri / Rapor No : 003 - 2016/9778

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Adresi : Kızılay Mahallesi, Gazi Mustafa Kemal Bulvarı,
8 kapı numaralı İş Bankası Binası,
Çankaya / ANKARA

Tapu Bilgileri Özeti : Ankara İli, Çankaya İlçesi, Kızılay Mahallesi, 1163
ada, 4 no'lu parselde kayıtlı "Betonaarme Karkas
Apartman" nitelikli ana taşınmaz

Sahibi : İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İmar Durumu : Kızılay Mahallesi' nde yapılan ve İl İdare Kurulu'nun
14.02.1958 tarih ve 110 sayılı kararı ile onaylanan
35900/1 no.lu parselasyon planı sonucu oluşan
1163 ada 4 parsel imar planında Klasik 9 Kat
Ticaret bölgesinde kalmakta olup, ayrıca Kızılay
Merkezi İş Alanı Planı kapsamında kalmaktadır.

Raporun Konusu : Bu rapor, İş GYO A.Ş.'nin talebine istinaden
yukarıda adresi belirtilen taşınmazın pazar
değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

| GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR EDİLEN PAZAR DEĞERLERİ (KDV HARİÇ) | | |
|---|---|-----------------|
| Taşınmazın Pazar Değeri | 38.295.000,-TL | 11.111.000,-USD |
| RAPORU HAZIRLAYANLAR | | |
| Sorumlu Değerleme Uzmanı | SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı | |
| Onur KAYMAKBAYRAKTAR (SPK Lisans Belge No: 401123) | Serkan KARAKAŞ (SPK Lisans Belge No: 404429) | |

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

| | | |
|----------|--|----|
| 1. BÖLÜM | ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER | 3 |
| 1.1 | ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER | 3 |
| 1.2 | MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER | 3 |
| 2. BÖLÜM | DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI | 4 |
| 2.1 | DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI | 4 |
| 2.2 | MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR | 4 |
| 2.3 | UYGUNLUK BEYANI | 5 |
| 3. BÖLÜM | GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER | 6 |
| 3.1 | GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET DURUMU | 6 |
| 3.2 | İLGİLİ TAPU MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER | 6 |
| 3.3 | İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER | 7 |
| 3.4 | TAŞINMAZIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER..... | 9 |
| 3.4.1 | Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi..... | 9 |
| 3.4.2 | Belediye İncelemesi | 9 |
| 3.4.3 | Hukuki Durum İncelemesi..... | 9 |
| 4. BÖLÜM | GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ..... | 10 |
| 4.1 | GAYRİMENKULÜN ÇEVRE VE KONUMU..... | 10 |
| 4.2 | BİNANIN GENEL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ | 11 |
| 4.3 | TAŞINMAZIN KULLANIM FONKSİYONU İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR | 12 |
| 4.4 | DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER | 13 |
| 4.5 | EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ..... | 13 |
| 5. BÖLÜM | PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER..... | 14 |
| 5.1 | TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ | 14 |
| 5.1 | BÖLGE ANALİZİ..... | 20 |
| 5.2 | GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER | 22 |
| 5.3 | PİYASA ARAŞTIRMASI | 23 |
| 6. BÖLÜM | GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ | 25 |
| 6.1 | DEĞERLEME YÖNTEMLERİ..... | 25 |
| 6.2 | GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER | 25 |
| 7. BÖLÜM | GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ | 25 |
| 7.1 | EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ..... | 25 |
| 7.2 | GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ | 28 |
| 7.3 | UZMAN GÖRÜŞÜ | 29 |
| 8. BÖLÜM | TAŞINMAZ İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI..... | 30 |
| 9. BÖLÜM | SONUÇ..... | 31 |

1. BÖLÜM

ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

1.1 ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

| | |
|---|--|
| ŞİRKETİN ÜNVANI | : Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. |
| ŞİRKETİN ADRESİ | : İçerenköy Mahallesi, Prof. Dr. Necmettin Erbakan Caddesi, Kayışdağı İş Merkezi, No: 91, Kat: 3 Ataşehir/ İSTANBUL |
| TELEFON NO | : +90 (216) 455 36 69 |
| FAALİYET KONUSU | : Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemleri durumlarda görüş raporu vermektir. |
| KURULUŞ TARİHİ | : 16 Mayıs 2011 |
| SERMAYESİ | : 270.000,-TL |
| TİCARET SİCİL NO | : 777424 |
| KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU | : 23 Mayıs 2011 / 7820 |

- Not-1: Şirket, 29 Temmuz 2011 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi'ne alınmıştır.
- Not-2: Şirkete, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun (BDDK) 28.06.2012 tarih ve 4821 no'lu kararı ile değerlendirme hizmeti yetkisi verilmiştir.

1.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

| | |
|--|--|
| ŞİRKETİN ÜNVANI | : İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. |
| ŞİRKETİN ADRESİ | : İş Kuleleri Kule-2 Kat:10-11 Levent / İSTANBUL |
| TELEFON NO | : +90 (212) 325 23 50 |
| ÖDENMİŞ SERMAYESİ | : 850.000.000,- TL |
| KURULUŞ TARİHİ | : 6 Ağustos 1999 |
| HALKA AÇIKLIK ORANI | : % 42 |
| FAALİYET KONUSU | : Sermaye Piyasası Kurulu'nun, gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştirak etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak kurulmuş halka açık anonim ortaklıktır. |
| PORTFÖYÜNDE YER ALAN GAYRİMENKULLER | : Türkiye'nin çeşitli bölgelerinde yer alan muhtelif gayrimenkuller |

2. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI

2.1 DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen gayrimenkulün pazar değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

Pazar değeri:

Bir mülkün, istekli alıcı ve istekli satıcı arasında, tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, hiçbir zorlama olmadan, basiretli ve konu hakkında yeterli bilgi sahibi kişiler olarak, uygun bir pazarlama sonrasında değerlendirme tarihinde gerçekleştirecekleri alım satım işleminde el değiştirmesi gerektiği takdir edilen tahmini tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım - satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

2.2 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor, İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden, şirket portföyünde bulunan gayrimenkulün Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" standartlarında hazırlanan pazar değeri tespitine yönelik gayrimenkul değerlendirme raporudur. Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

2.3 UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporunda sunulan bulgulara sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporunda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülklerle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilginiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülkler şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlendirilmesi yapılan mülklerin yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Bu değerlendirme raporu ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- Raporunda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

3. BÖLÜM

GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

Tapu, plan, proje, ruhsat, şema vb. dokümanlar,

3.1 GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET DURUMU

| | |
|------------------------|---|
| SAHİBİ | : İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. |
| İLİ | : Ankara |
| İLÇESİ | : Çankaya |
| MAHALLESİ | : Kızılay |
| ADA NO | : 1163 |
| PARSEL NO | : 4 |
| ANA GAYRİMENKUL | |
| NİTELİĞİ | : Betonarme Karkas Apartman (*) |
| ARSA ALANI | : 873 m ² |
| YEVMIYE NO | : 15809 |
| CİLT NO | : 2 |
| SAYFA NO | : 145 |
| TAPU TARİHİ | : 30.12.2004 |

(*) Taşınmaz için tapuda cins tahsisi yapılmıştır.

3.2 İLGİLİ TAPU MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir takyidat (devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama) olup olmadığı hakkında bilgi, varsa söz konusu gayrimenkulün gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkındaki görüş,

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Portalı'ndan temin edilen takyidat belgesi üzerinde yapılan incelemelerde taşınmazın üzerinde aşağıdaki notların bulunduğu belirlenmiştir. Tapu takyidat yazısı rapor ekinde sunulmuştur.

Beyanlar Bölümü:

- o TEK Lehine 99-Yıl Müddetle Katta Trafo Yeri İçin 250-TL Bedelle Kira Şerhi. (Türkiye Elektrik Kurumu 18.08.1993 Tarih, 4809 Yevmiye)

Rehinler Bölümü:

- o İş Bankası A.Ş. lehine 17.07.2012 tarih, 33785 yevmiye numarası ile 11.000.000.-USD tutarında 1. dereceden ipotek bulunmaktadır.

Not: TEK lehine olan kira şerhi rutin bir uygulama olup taşınmazın değerine olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.

İpotek Açıklaması: İş GYO A.Ş. ' den alınan bilgiye göre; söz konusu ipotek Şirketin portföyünde yer alan projeler ile geliştirilmesi planlanan gayrimenkul projelerine kaynak sağlanması amacıyla şirketçe yurtdışından temin edilecek finansmanın teminatını teşkil etmek üzere tesis edilmiştir. Bu nedenle ipotegin, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 30. Maddesinde belirtildiği şekilde "yatırımlar için kredi temini amacıyla" kullanılmış olduğundan taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmadığından portföyde bulunmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.)

Taşınmaz tapuda betonarme karkas apartman vafındadır, fiili kullanım şekli de tapudaki niteliğine uygun olarak banka hizmet binası olup portföyde de bina olarak bulunmasında bir sakınca yoktur.

Rapor konusu taşınmazın tapu incelemesi itibariyle sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "bina" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.

3.3 İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER

Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi vb.) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi

Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi ve projenin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde bir engel olup olmadığı hakkındaki görüş,

Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama.

Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmazın konumlu bulunduğu 1163 ada 4 nolu parselin Kızılay Mahallesi' nde yapılan ve İl İdare Kurulu'nun 14.02.1958 tarih ve 110 sayılı kararı ile onaylanan 35900/1 no.lu parselasyon planı sonucu oluşan 1163 ada 4 parsel imar planında Klasik 9 Kat Ticaret bölgesinde kalmakta, ayrıca Kızılay Merkezi İş Alanı Planı kapsamında kaldığı öğrenilmiştir.

3.3.1 Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nde Taşınmaza Ait Arşiv Dosyası Üzerinde Yapılan İncelemeler:

Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemede değerlendirme konusu taşınmaza ait 25.03.1992 tasdik tarihli mimari proje incelenmiştir. Projesinde de mahallinde olduğu üzere bina 3 bodrum, zemin, 8 normal ve penthouse katından oluşmaktadır. Çankaya Belediyesi tarafından verilmiş 24.04.1992 tarih, 118 sayılı yapı ruhsatı (banka binası alanı 5.175 m²), 07.02.1997 tarih, 77/97 sayılı yapı kullanma izin belgesi (banka binası alanı 5.175 m²) mevcuttur.

3.3.2 Yapı Denetime İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz yapım yılı itibariyle yapı denetime tabi değildir. Ayrıca taşınmaz için yapı kullanma izin belgesi alınmış olup yapı denetimle de bir ilişkisi kalmamıştır.

3.3.3 Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmaz için tüm yasal izinlerin (yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi, onaylı mimari proje) alınmış olduğu görülmüştür. Taşınmaz ruhsat ve mimari projesine uygun olarak inşa edilmiştir.

Rapor konusu taşınmazın belediye incelemesi itibariyle sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "bina" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.

3.4 TAŞINMAZIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi,

3.4.1 Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi

Rapora konusu taşınmazın son üç yıl içerisinde tapu kayıtlarında herhangi bir değişiklik olmadığı öğrenilmiştir.

3.4.2 Belediye İncelemesi

Rapora konusu taşınmazın son üç yıl içerisinde imar durumunda herhangi bir değişiklik olmadığı öğrenilmiştir.

3.4.3 Hukuki Durum İncelemesi

Taşınmazın durumunda hukuki olarak herhangi bir kısıtlılık söz konusu değildir.

4. BÖLÜM

GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

4.1 GAYRİMENKULÜN ÇEVRE VE KONUMU

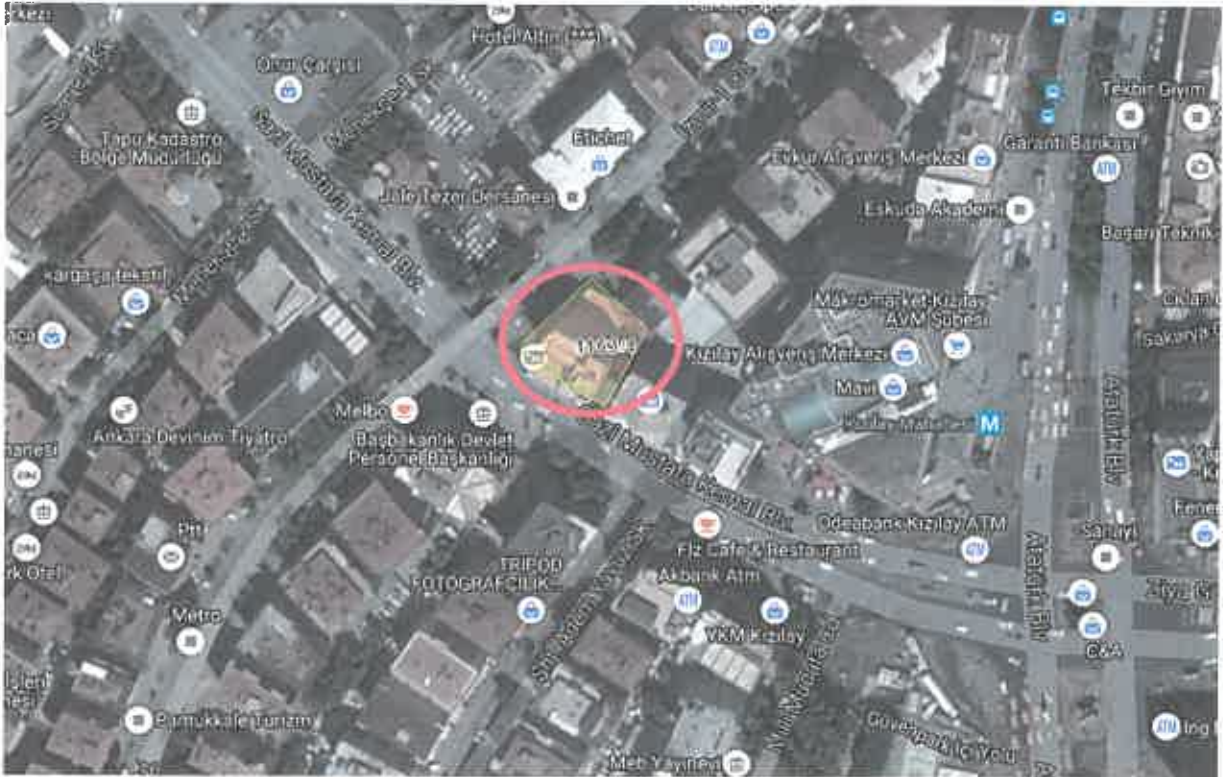
Değerleme konusu taşınmaz; Ankara İli Çankaya İlçesi Kızılay Mahallesi, Gazi Mustafa Kemal Bulvarı üzerinde yer alan 8 kapı numaralı İş Bankası Binasıdır.

Taşınmazın bulunduğu bölgede, Milli Piyango Genel Merkez Binası, Gümrük Müsteşarlığı, Devlet Personel Başkanlığı, iş hanları, hoteller ve ticari dükkânlar bulunmaktadır.

Bölge yüksek ticari potansiyeli ve ulaşım özellikleri açısından Ankara'nın en merkezi bölgelerinden biridir.

Taşınmaza ulaşım özel araçlarla, metro ve Ankara demir yollarıyla ve toplu taşıma araçlarıyla sağlanmaktadır.

Taşınmaz Çankaya Belediyesi sınırları içerisinde olup tamamlanmış altyapıya sahiptir.



4.2 BİNANIN GENEL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

| | | |
|----------------------------|---|---|
| İNŞAAT TARZI | : | Betonarme karkas |
| İNŞAAT NİZAMI | : | Ayrık |
| KAT ADEDİ | : | 13 (3 Bodrum kat + zemin kat + 8 normal kat + çatı) |
| TOPLAM İNŞAAT ALANI | : | 5.175 m ² (*) |
| ELEKTRİK | : | Şebeke |
| JENERATÖR | : | Mevcut |
| TRAFO | : | Mevcut |
| PARATONER | : | Mevcut |
| SU | : | Şebeke |
| SU DEPOSU | : | Mevcut |
| HİDROFOR | : | Mevcut |
| KANALİZASYON | : | Şebeke |
| ISITMA SİSTEMİ | : | Merkezi sistem |
| TELEFON SANTRAL | : | Mevcut |
| ASANSÖR | : | Mevcut |
| GÜVENLİK | : | Güvenlik elemanları ve güvenlik kameraları mevcut |
| YANGIN İHBAR TES. | : | Duman ve ısı detektörleri mevcut |
| YANGIN SÖN. TES. | : | Yangın dolapları, hidranlar, yangın tüpleri ve Sprinkler hatları mevcut |
| YANGIN MERDİVENİ | : | Mevcut (betonarme) |
| CEPHE | : | Doğu – Batı – Güney – Kuzey |

(*) Toplam kullanım alanı taşınmaza ait yapı kullanım izin belgesinden temin edilmiştir.

4.3 TAŞINMAZIN KULLANIM FONKSİYONU İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR

- o Rapor konusu taşınmaz T. İş Bankası A.Ş. Ankara Kızılay Şube Hizmet binası olarak kullanılmaktadır.
- o Taşınmaz mimari projesine ve yerinde yapılan incelemelere göre **toplam brüt 5.175 m²** kullanım alanlı olup 3 bodrum, zemin, 8 normal ve pentansa kat olmak üzere toplam 13 kattan oluşmaktadır.
- o Taşınmazın projesine göre;
 - 3.bodrum kat: 561 m² kullanım alanına sahip olup, projesine göre otopark olarak planlanmıştır. Yerinde ise otopark ve arşiv olarak kullanılmaktadır.
 - 2.bodrum kat: 561 m² kullanım alanına sahip olup, projesinde ve yerinde otopark olarak kullanılmaktadır.
 - 1.Bodrum kat: 561 m² kullanım alanına sahip olup, projesine istinaden otopark, sığınak, elektrik odası, klima santrali, kasa dairesi olarak planlanmıştır. Yerinde ise kasa dairesi, kazan dairesi, jeneratör odası, trafo odası, asansör makine dairesi ve Kızılay Ticari şube arşivi olarak kullanılmaktadır.
 - Zemin Kat: 518 m² kullanım alanına sahip olup, projesine istinaden banka şubesi olarak planlanmıştır. Yerinde ise Kızılay Şube olarak faaliyet göstermekte olup, mevcut katın arka yan cephesinde araç asansörü bulunmaktadır
 - 1. Normal Kat: 277 m² kullanım alanına sahip olup, projesine istinaden banka şubesi ve teras alanı olarak planlanmıştır. Yerinde ise Kızılay şube olarak faaliyet göstermektedir.
 - 2. Normal Kat: 371 m² kullanım alanına sahip olup, projesine istinaden banka şubesi ve teras alanı olarak planlanmıştır. Yerinde ise Kızılay şube olarak faaliyet göstermektedir.
 - 3. Normal Kat: 371 m² kullanım alanına sahip olup, projesine istinaden banka şubesi ve teras alanı olarak planlanmıştır. Yerinde ise Kızılay Ticaret şube olarak faaliyet göstermektedir.
 - 4. Normal Kat: 371 m² kullanım alanına sahip olup, projesine istinaden banka şubesi ve teras alanı olarak planlanmıştır. Yerinde ise Kızılay Ticaret şube olarak faaliyet göstermektedir.
 - 5. Normal Kat: 371 m² kullanım alanına sahip olup, projesine istinaden banka şubesi ve teras alanı olarak planlanmıştır. Yerinde ise boş durumdadır.
 - 6. Normal Kat: 371 m² kullanım alanına sahip olup, projesine istinaden banka şubesi ve teras alanı olarak planlanmıştır. Yerinde ise Sağlık İşleri Sosyal İşler Ankara Birimi olarak faaliyet göstermektedir.

- 7. Normal Kat: 371 m² kullanım alanına sahip olup, projesine istinaden banka şubesi ve teras alanı olarak planlanmıştır. Yerinde ise emekliler derneği olarak faaliyet göstermektedir.
 - 8. Normal Kat: 371 m² kullanım alanına sahip olup, projesine istinaden banka şubesi ve teras alanı olarak planlanmıştır. Yerinde ise Emekliler lokali olarak faaliyet göstermektedir.
 - Penthouse Kat: Gezilebilir teras konumludur. Klima ve soğutma tesisi bulunmaktadır.
 - Toplamda değerlendirme konusu bina 5.075 m² kapalı alana sahip olup, 100 m² pentansa alanlıdır. Yapı kullanma izin belgesi, yapı ruhsatı ve mevcut durumu proje alanı ile uyusmaktadır.
- o Konu yapı içerisinde bodrum katlar karo mozaik, duvar ve tavanlar plastik boya, zemin ve 4. normal katlar banka şubesi olup, zeminler granit seramik, duvarlar saten boya, tavanlar alçıpan asma tavan, 5. kat boş durumda olup, zeminler seramik, duvarlar saten boya, tavan pvc alçıpan, 6.normal katta zemin serfleks, duvarlar saten boya, tavanlar, plastik boya, 7. normal katta zeminler seramik, duvarlar saten boya, tavalar plastik boya, 8.normal katta zeminler laminant parke duvarlar saten boya, tavanlar plastik boyalıdır. Her katta bay ve bayan wc'ler ile mutfak alanları bulunmaktadır. Tüm wc'lerde zeminler seramik, duvarlar tam fayans kaplıdır.

4.4 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Değerleme işlemi olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

4.5 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) Hakkındaki Tebliği'ne göre en verimli ve en iyi kullanımın tanımı; "bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlendirilmesi yapılan mülkün en yüksek değeri getirecek en olası kullanımıdır" şeklindedir.

Bu tanımdan hareketle taşınmazların, konumları, büyüklükleri, yasal izinleri ve fiziksel özellikleri dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneklerinin mevcut kullanım şekli olan "**bina**" olarak kullanılması olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

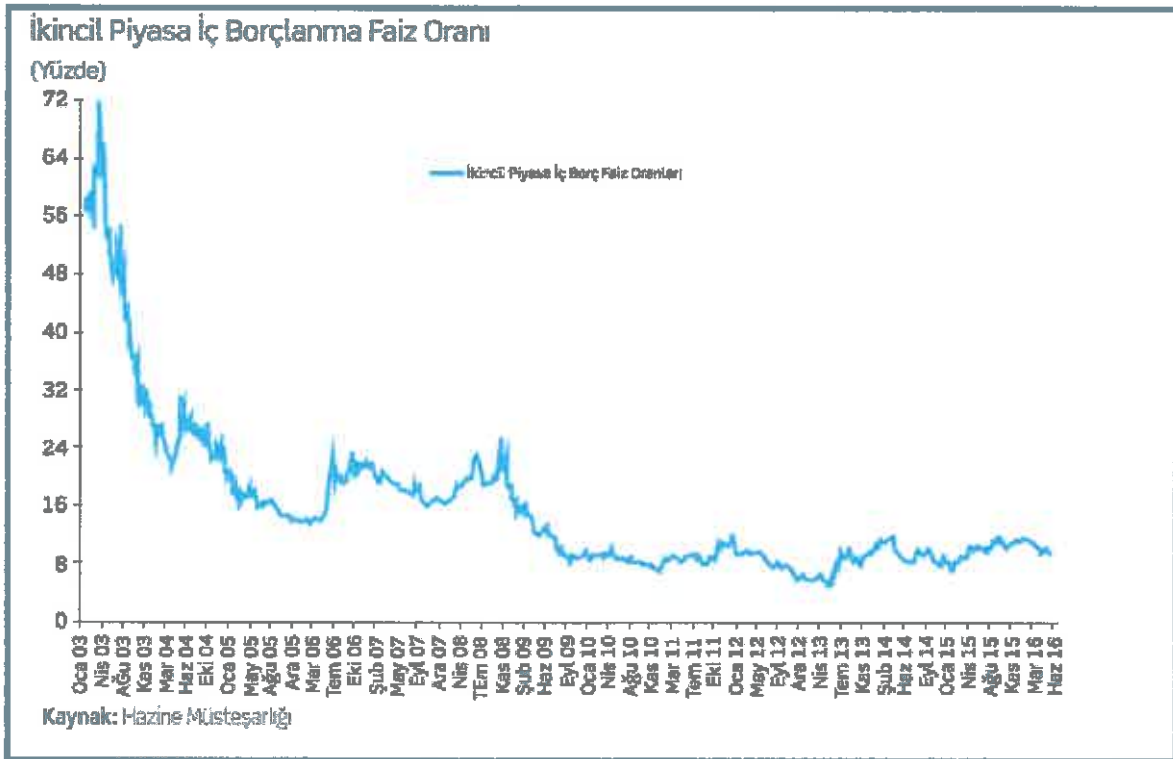
5. BÖLÜM

PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

5.1 TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ

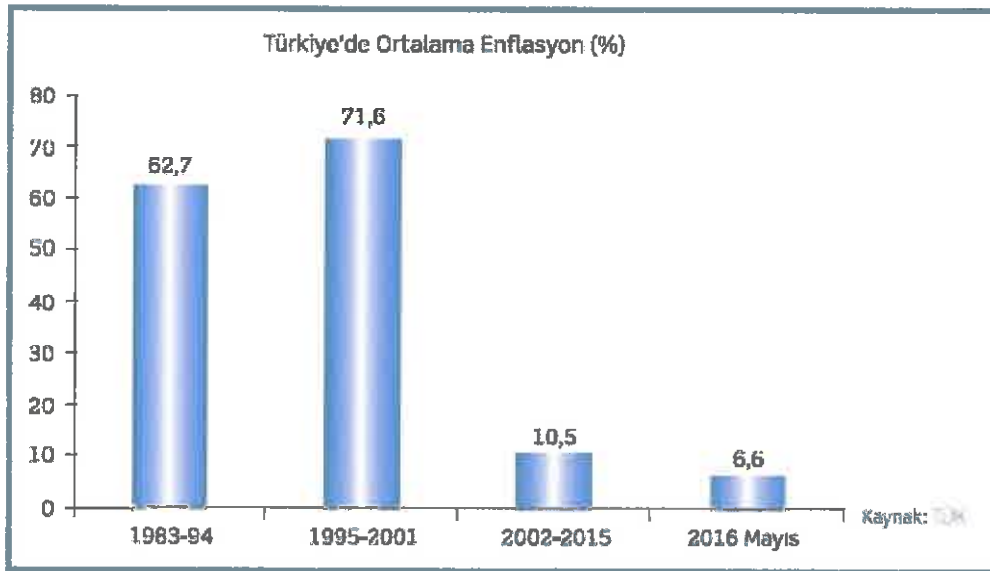
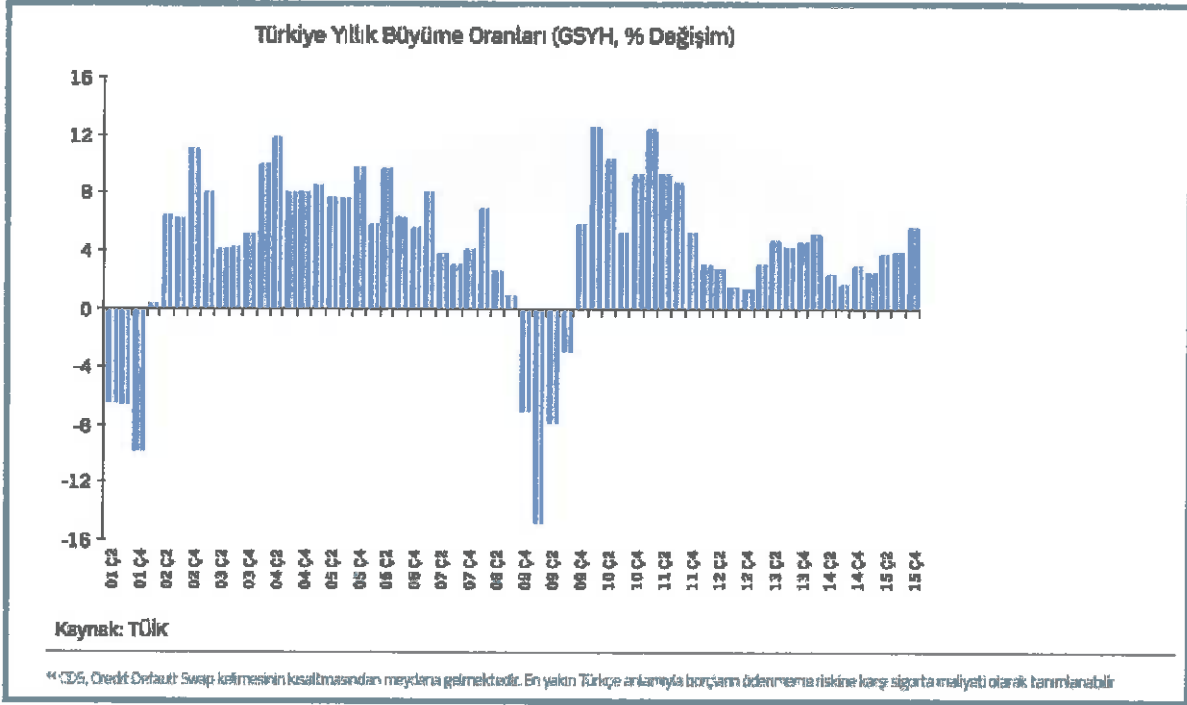
Türkiye ekonomisinde yaşanan 2001 krizi ülkemiz için dönüm noktası olmuştur. Yıllar boyunca devam eden yüksek enflasyon, yüksek faiz ve kamu borçları gibi yapısal sorunlar ülkeyi büyük bir krize sürüklemiştir. Kriz sonrası yapılan yasal düzenlemeler (özellikle bankacılık konusunda) ve idari tedbirlerle ülkemiz bir toparlanma sürecine girmiştir.

2001 krizi sırasında hazine % 140'lar mertebesinde borçlanırken, 2003 yılında sonra faizler hızlı bir düşüş trendine girmeye başlamıştır. Faizler 2013 yılı Mayıs ayında Cumhuriyet tarihinin en düşük seviyesi olan % 4,99 görülmüştür. Bu tarihten itibaren dünyadaki küresel ekonomik gelişmeler neticesinde, özellikle FED'in yaptığı parasal genişlemenin sonlanacağı beklentisi ve diğer jeopolitik risklerle beraber faizler artış eğilimine girmiştir. 2015 yılı sonu ve 2016 yılının ilk çeyreğinde faiz oranları % 11 mertebelerine kadar çıkmıştır. 15 Temmuz'da yaşanan darbe girişimi sonrası alınan önlemler ve iyileşen risk algısı ile Haziran 2016 da faizle %8,75'e gerilemiştir. 2016 yılının son çeyreğinde ise faiz oranları % 9 mertebelerinde seyretmektedir.



5.1.1 Türkiye Büyüme Verileri ve Yıllara Göre Enflasyon Oranları

Ülke ekonomisi 2001 krizine kadar 4 yıl boyunca üst üste büyüme kaydedememiştir. 2002-2008 yılları arasında ise üst üste pozitif büyüme sağlanmıştır. 2008 yılında dünyadaki genel ekonomik kriz sebebiyle ülkemizde de 2009 yılında pozitif büyüme olmuş ancak daha sonraki yıllar tekrardan pozitif büyümeler sağlanmıştır. TÜİK tarafından açıklanan 2016 yılı birinci çeyrek büyüme verileri ise piyasa beklentilerinin (sabit fiyatlarla GSYH %4,8 artmıştır) üzerinde gerçekleşmiş olup, çeşitli risklere karşı, Türk ekonomisinin canlılığını yansıtmıştır.



5.1.2 Türkiye İnşaat Sektörü Verileri

Ülkemiz için inşaat sektörünün çok büyük bir kısmını konut ve buna bağlı yapılar almaktadır. TÜİK verilerine göre 2014 yılında 2013 yılına göre inşaat sektörü büyüme hızı % 14,6 olarak gerçekleşmiştir. 2015 yılında ise bu oran % 6,5 olmuştur. İnşaat sektörü verileri incelendiğinde 2014 yılı GSYH'nin % 4,6'lık kısmı iken 2015 yılında bu oran % 4,5 olmuştur. Her ne kadar GSYH'nin oranında küçük de olsa bir düşüş olsa da 2015 yılı satılan konut sayısı rekor kırarak 1.289.320 adet olmuştur. Ekim 2016 yılına kadarki konut satış rakamı ise 935.811 adettir.

Belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen taşınmazların 2016 yılının ilk üç ayında bir önceki yıla göre, bina sayısı % 28 yüzölçümü % 31,6 değeri % 38,5 daire sayısı ise % 34,7 oranında artmıştır. (Kaynak: TÜİK)

| Yapı Ruhsatları Kırılımı-Ocak-Mart 2016 | | | | | |
|---|----------------|---------------------|---------------------|---|-------|
| Yapı ruhsatı, Ocak - Mart 2016 | | | | | |
| Göstergeler | Yıl | | | Bir önceki yılın ilk üç ayına göre değişim oranı(%) | |
| | 2016 | 2015 ⁽¹⁾ | 2014 ⁽¹⁾ | 2016 | 2015 |
| Bina Sayısı | 32 548 | 25 424 | 46 037 | 28,0 | -44,8 |
| Yüzölçümü (m ²) | 52 070 237 | 39 581 401 | 67 165 117 | 31,6 | -41,1 |
| Değer (TL) | 45 903 339 960 | 33 136 904 146 | 52 083 617 074 | 38,5 | -36,4 |
| Daire sayısı | 248 925 | 184 856 | 297 950 | 34,7 | -38,0 |

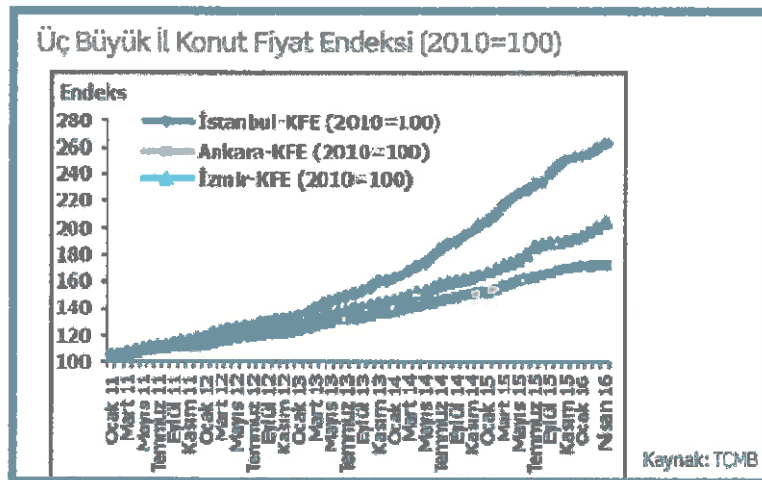
⁽¹⁾: Yapı izin istatistikleri 2014 ve 2015 yılları verileri revize edilmiştir. Kaynak: TÜİK

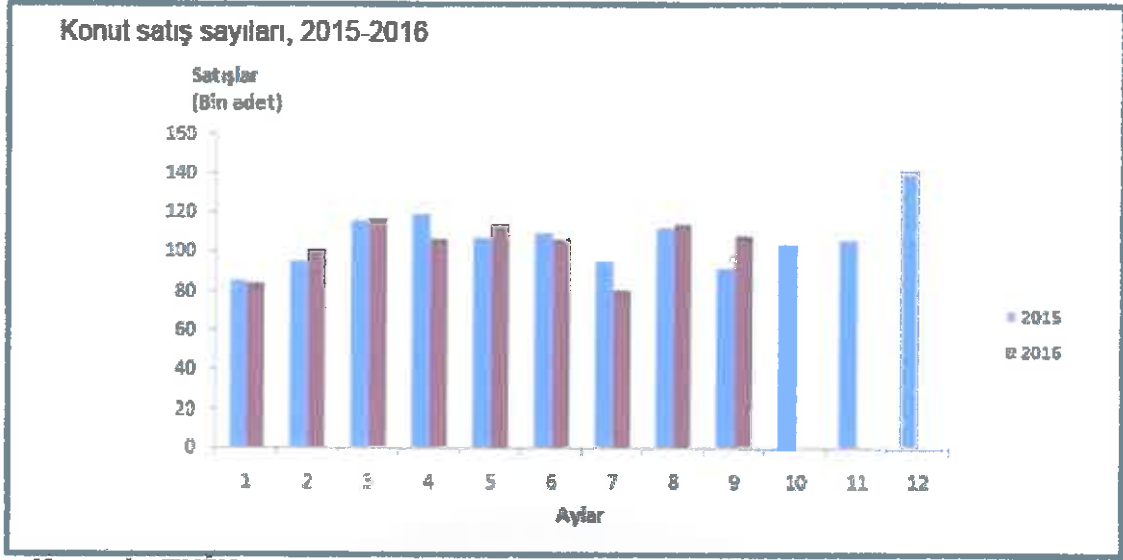
Türkiye'de hızla gerileyen faiz oranları önemli ölçüde inşaat sektöründeki talep büyümesine olumlu etki yaratmıştır. Son dönemde gerek global gerekse Türkiye'nin kendi jeopolitik ve ekonomik durumu itibarıyla faizlerde bir yükselme söz konusudur. 2015 yılı ilk yarısı konut kredileri talebi yüksek görünürken ikinci yarı itibarıyla sert bir düşüş yaşamıştır. 2016 yılı başında ise hafif bir toparlanma söz konusudur. BDDK verilerine göre 2014 yılında 125 milyar TL tutarında konut kredisi verilmiş olup bu rakam 2015 yılında 143 milyar TL düzeyine yükselmiştir. Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB) verilerinden derlediği bilgilere göre, 5 Ağustos 2016 itibarıyla bankacılık sektörünün kullandığı toplam konut kredisi tutarı 151 milyar liraya ulaştı. Söz konusu tutarın 123 milyar lirası (yüzde 81,7) 61-120 ay vadeli, 27 milyar lirası (yüzde 18,2) 13-60 ay vadeli ve 176 milyon lirası (yüzde 0,1) 1-12 ay vadeli kullanımdan oluşmuştur.



Konut satışları 2015 yılında bir önceki (2014) yıla göre % 10,6 artış göstermiştir. Konut satışlarında 2015 yılında İstanbul'da 239.767 konut satışı ile en yüksek paya (%18,6) sahiptir. Yine TÜİK verilerine göre Türkiye genelinde konut satışları 2016 Ekim ayına kadar 935.811 adet olmuştur. Bu rakam bir önceki yılın ilk dokuz ayı ile hemen hemen aynıdır.

Üç büyük ilin konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2016 yılı Nisan ayında bir önceki aya göre İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde 1,42, yüzde 0,42 ve yüzde 1,61 oranlarında artış görülmüştür. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre ise İstanbul %18,73, Ankara %9,14 ve İzmir'de %17,30 oranlarında artış göstermiştir. (Kaynak: TCMB)





Türkiye genelinde konut satışları 2016 Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %17,8 oranında artarak 108 918 oldu. Konut satışlarında, İstanbul 17 040 konut satışı ile en yüksek paya (%15,6) sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u, 11 564 konut satışı (%10,6) ile Ankara, 6 050 konut satışı (%5,6) ile İzmir izledi. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 12 konut ile Hakkari, 13 konut ile Ardahan ve 32 konut ile Şırnak oldu. Türkiye genelinde ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %46,7 oranında artış göstererek 42 083 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %38,6 olarak gerçekleşti. İpotekli satışlarda İstanbul 7.310 konut satışı ve %17,4 pay ile ilk sırayı aldı. Toplam konut satışları içerisinde ipotekli satış payının en yüksek olduğu il % 53,8 ile Ardahan oldu.

5.1.3 Türkiye Gayrimenkul Piyasasını Bekleyen Fırsat ve Tehditler

Tehditler:

- FED'in parasal genişleme politikasını yavaşlatarak faiz artırımı sürecine girmesi, bunun sonucu olarak da Türkiye piyasası üzerinde baskı yaratması,
- Türkiye'nin mevcut durumu itibariyle jeopolitik risklere açık olması sebebiyle mevcut ve gelecekteki yatırımları yavaşlaması ve talebin azalması,
- Son dönemde döviz kurundaki artışın faizler üzerindeki baskıyı artıran olması.

Fırsatlar:

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- Son dönemde gayrimenkule olan yabancı ilgisinin artıyor olması,
- Özellikle kentsel dönüşümün hızlanmasıyla daha modern yapıların inşa ediliyor olması,
- Konut alımında devlet desteği (% 15) gibi teşvik amacıyla alınan önlemler,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi,

5.1.4 Türkiye Gayrimenkul Piyasası Beklentisi

2011 yılında gerek genel seçimlerin etkisi gerekse ülke ekonomisindeki durağanlığın etkisiyle gayrimenkul sektöründe ciddi bir artış olmamıştır. 2012 ve 2013 yıllarında, 2011 yılına göre satışlarda ve gayrimenkul yatırım projelerinde artışlar olmuştur. 2014 yılının tamamı ve 2015 yılının ilk yarısında yeni gayrimenkul projeleri ve kentsel dönüşüm projelerinin yapımı ve satışlarında hızlı bir dönem olmasına rağmen, genel seçimin etkisiyle 2015 yılının ikinci yarısında gayrimenkul yatırım projeleri durağan olarak seyretmiş ve faiz oranlarındaki artışa paralel olarak gayrimenkul satışlarında azalma gerçekleşmiştir. 2016 yılının ilk 3 çeyreği için öngörümüz göreceli olarak 2012, 2013, 2014 ve 2015 yılının ilk yarısına göre gerçekleşen yüksek faiz oranları nedeniyle satışların durağan olarak seyredeceği, yatırımların ise ağırlık olarak kentsel dönüşüm projeleri yönünde olacağı yönündeydi. 2016 son çeyreğinde ise hükümetin almış olduğu ekonomik tedbirler ve düşen konut kredileri neticesinde gayrimenkule olan talebin sınırlı olsa artacağı yönündedir.

5.1 BÖLGE ANALIZI

Ankara ili



Ankara, doğuda Kırşehir ve Kırıkkale; batıda Eskişehir; kuzeyde Çankırı; kuzeybatıda Bolu ve güneyde Konya ve Aksaray illeri ile çevrilidir. Ankara, Orta Anadolu'nun kuzeybatısında bulunan Kızılırmak ve Sakarya nehirlerinin kollarının oluşturduğu ovalarla kaplı bir bölgedir. Bu bölgede orman alanları ile step ve bozkır alanlarını bir arada görmek mümkündür. Akarsu boylarında sıralar halinde görülen iğde, söğüt ve kavak ağaçları step içerisinde yer alır. Ankara çevresinde plato üzerinde yükselen münferit dağlar ile kuzeydeki dağlık sahada ise yağışlardaki artış yüzünden orman örtüsü kendini belli etmeye başlar.

Güneyde İç Anadolu ikliminin bariz özellikleri olan step iklimi, kuzeyde ise Karadeniz ikliminin ılıman ve yağışlı halleri görülebilir. Kara ikliminin hüküm sürdüğü bu bölgede kış sıcaklıkları düşük, yaz ise sıcak geçer.

Ankara, başkent olmadan önce otuz bin kişilik bir nüfusa sahipti; ancak başkent olduktan sonra önce İstanbul ve İzmir'den sonra en kalabalık üçüncü kent oldu, ardından İzmir'i geçerek İstanbul'dan sonra Türkiye'nin en kalabalık kenti oldu. Ankara bugün dünyanın en kalabalık 38. kentidir. Kent nüfusu bugün beş milyon civarında olmakla birlikte her geçen gün büyümektedir.

Kent, ülkenin en çok göç alan kentlerindedir. Ankara nüfusunun dörtte üçü hizmet sektöründe çalışmaktadır ve bu sektör ilin gayrisafi hâsılasında en büyük paya sahiptir. Bu sektörün bu kadar gelişmesinin nedeni, göçle gelen Nüfusa istihdam sağlayacak kadar büyük sanayinin bulunmamasıdır. Ankara il genelinde toprakların %60'ı tarım alanı olarak kullanılmaktadır ve bu oran Türkiye ortalamasının oldukça üzerindedir.[44] 2001 yılı itibariyle Gayri Safi Yurtiçi Hâsılasının Ankara'ya düşen kısmının %45,3'ü ticaretten kaynaklanmaktaydı. 2001 yılında en hızlı gelişen ekonomik sektör yılda %231 ile "banka hizmetleri", en hızlı gerileyen sektör ise "madencilik ve taş ocaklığı" idi (%-55) Türkiye gayrisafi millî hâsıla'sının %9'una sahiptir.

Ankara nüfusunun dörtte üçü hizmet sektöründe çalışır ve bu sektör ilin gayrisafi hasılasında en büyük paya sahiptir. Sektörün bu kadar gelişmesinin nedeni, göçle gelen nüfusa istihdam sağlayacak kadar büyük sanayinin bulunmamasıdır.

İl, Türkiye gayrisafi millî hasılasının %9'una sahiptir. Ülkenin toplam vergi gelirlerinin %12'si, bütçe gelirlerinin %12,3'ü buradan toplanır; buna karşılık ilin ülke bütçesinden aldığı pay %6,4'tür. 2006 yılında Ankara bütçe vergi gelirlerine 16,5 milyar TL, toplam bütçe gelirlerine de 21,1 milyar TL katkıda bulunmuş, bütçeden ise 11,3 milyar TL pay almıştır. 2001 yılı itibarıyla gayrisafi yurt içi hasılasının Ankara'ya düşen kısmının %45'i ticaretten, %23'ü ulaştırma ve haberleşmeden, %14'ü devlet hizmetinden kaynaklanmaktaydı.

Pricewaterhouse Coopers'ın "Dünyada En Büyük Şehir Ekonomileri Hangileri ve Bu 2020 Yılında Nasıl Değişecek" raporuna göre dünyanın en büyük 100 kenti arasında 2005 yılında 94. olan kent, 2008'de 80. sıraya yerleşmiştir. İlin 2020 yılında dünya kentleri sıralamasında 115 milyar \$ gelire 74. sıraya yerleşmesi planlanmaktadır.

Brookings Institution ve JP Morgan'ın 2014 yılı baz alınarak oluşturulan, ekonomide yükselen kentler sıralamasında Ankara 300 şehir arasında Xiamen'in ardından 9. sırayı aldı. Ankara 2013'teki listede 38. sırada yer almaktaydı. Aynı listede Türkiye'den İzmir 2, İstanbul 3 ve Bursa 4. sırada yer almıştır.

Çankaya ilçesi



Çankaya, Türkiye Cumhuriyeti'nin İç Anadolu Bölgesi'nde, Ankara ili'ne bağlı bir ilçe. Ankara ilinin orta kesiminde bulunan ilçe, Ankara'nın başkent olması ile birlikte Türkiye'nin yönetim merkezi durumuna gelmiştir. Çankaya, yerleşik nüfusu 913.715 kişi itibarıyla Ankara'nın ve Türkiye'nin nüfus bakımından en büyük ilçesi konumundadır. Türkiye'nin en kalabalık ilçesi olarak pek çok ilden nüfusu daha fazladır. Gün içinde

nüfusu iki milyona kadar çıkabilmektedir. 102 lise ve on üniversitesi ile ilçe önemli bir eğitim kentidir.

Çankaya, İç Anadolu Bölgesi'nin kuzeybatısındaki Yukarı Sakarya Bölümü'nde yer alır. Çankaya'nın doğu ve kuzeydoğusunda yine Ankara ili'ne bağlı Mamak ve Altındağ, güneyinde Gölbaşı, batısında ise Etimesgut ilçeleri bulunur. Çankaya, Orta Anadolu'nun düzlükleri ortasında kayalık bir alanda kurulmuştur. Bu kayalık alan, artık kentin merkezinde küçük bir ada niteliğindedir. Bu adayı yükseltir çevreler, ortada bir çanak bırakırlar. Eskiden bataklık olan bu çanak, Cumhuriyet döneminde kurutulmuş ve yerleşime açılmıştır. İlçede karasal iklim hüküm sürmektedir. Kışları soğuk ve kar yağışlı, yazları sıcak ve kuraktır. Kışları kuru bir ayaz görülür. İlkbahar mevsiminde kırkikindi olarak adlandırılan yükselim yağışları düşer. İç Anadolu Bölgesi'nde Türkiye'nin en az yağış alan bölümü olduğu için ilçede yılın üçte biri güneşli geçer. Ankara il merkezinin yıllık yağış ortalaması 404,5 milimetredir. En çok yağış 51,8 mm ile Mayıs ayında düşerken, en az yağış 14,4 mm ile Ağustos ayında düşer.

Ankara ilinin en yüksek nüfusa sahip ilçesi olan Çankaya'nın nüfusu 2015 sayımlarına göre 922.536 kişidir. İlçe ayrıca Türkiye'nin de nüfus bakımından en büyük ilçesi konumundadır. 2000 nüfus sayımında 769.331 olan nüfus 15 yılda yaklaşık 153.205 kişi artmıştır. Bir milyona yaklaşan nüfusun 442.058'i erkek; 472.443'ü kadındır. Nüfusun tamamı kentte yaşar.

5.2 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu etkenler:

- o Merkezi konumu,
- o Ulaşım rahatlığı
- o Bölgenin yüksek ticari potansiyeli,
- o Yüksek reklam kabiliyeti,
- o Müşteri celbi,
- o Yapı kullanma izin belgesi ve diğer yasal izinlerin alınmış olması,
- o Yaya sirkülasyonunun yoğun olduğu bölgede yer alması,
- o Tamamlanmış altyapı.

Olumsuz etkenler:

- o Bölgedeki genel otopark sıkıntısı,
- o Son dönemde genel ekonomik görünümün durağan seyretmesi.

5.3 PİYASA ARAŞTIRMASI

Piyasa araştırması yapılırken Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları hakkında Tebliğ (Seri: VIII, No: 45), Kılavuz notu 1: Taşınmaz Mülk Değerlemesi, Madde 5.22 – Karşılaştırma Unsurları esas alınmıştır.

| | |
|---|---|
| Devredilen Taşınmaz Mülkiyet Hakları | Bu raporda tam mülkiyet devrine ilişkin emsaller seçilmiş olup farklı bir durum olması halinde (hisseli mülkiyet, üst hakkı devri, devre mülk vs.) emsallerde belirtilmiştir. |
| Finansman Şartları | Bu raporda özel finansman düzenlemelerinin bulunmadığı emsaller dikkate alınmıştır. |
| Satış Koşulları | Emsal olarak seçilen gayrimenkullerde değeri etkileyen özel satış koşullarının (pazarlama süresi, genel pazar ortalamasının üzeri / aşağısı gibi durumlar vd.) olması durumunda piyasa araştırması bölümünde belirtilerek değere etkisi analiz edilmiştir. |
| Şatın Alma İşlemin Ardından Yapılan Harcamalar | Bu raporda satın alma işleminden sonra herhangi bir harcama yapılan emsaller dikkate alınmamıştır. |
| Pazar koşulları | Bu raporda taşınmaz / taşınmazlarla aynı pazar koşullarına sahip emsaller tercih edilmiştir. |
| Konum | Bu raporda taşınmaz / taşınmazlarla aynı veya yakın konumda yer alan emsaller tercih edilmiş olup piyasa bilgileri bölümünde detaylı konum bilgileri sunulmuştur. Farklı konumda yer alan emsallerin şerefiye farklılıkları ise belirtilerek değerlemede dikkate alınmışlardır. |
| Fiziksel Özellikler | Bu raporda emsal taşınmazların fiziksel özellikleri (arsalar için büyüklük, topografik ve geometrik özellikler; bağımsız bölümler için ünite tipi, kullanım alanı büyüklüğü, yapı yaşı, inşaat kalitesi vb. unsurlar) dikkate alınmıştır. |
| Ekonomik Özellikler | Bu raporda kira getiren emsaller de bulunmaktadır. |
| Kullanım | Bu raporda aynı veya benzer en verimli ve en iyi kullanıma sahip olan mülkler kullanılmıştır. |
| Satışın Taşınmaz Mülkiyeti Olmayan Unsurları | Bu raporda taşınmaz mülkiyeti oluşturmeyen kişisel mülkler, şirket hakları veya taşınmaz mülkiyeti olmayan diğer kalemler emsal olarak kullanılmamıştır. |

Satılık - Kiralık Bina

1. Taşınmaza yakın mesafede Kızılay Merkezde yer alan, 16 katlı, toplam 3.400 m² kullanım alanına sahip olduğu belirtilen binanın satış bedeli 29.300.000,-TL'dir.
(m² birim satış değeri ~ 8.615,-TL)
İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 (532) 208 81 81
2. Taşınmaza yakın mesafede Kızılay Merkezde Fevzi Çakmak Sokak üzerinde konumlu, yaklaşık 20 yıllık, 5 katlı, toplam 3.000 m² kullanım alanına sahip olduğu belirtilen binanın satış bedeli 15.000.000,-TL'dir. (m² birim satış değeri 5.000,-TL)
İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 (535) 013 72 09
3. Taşınmaza yakın mesafede Mebusevler'de ara sokak üzerinde konumlu, yaklaşık 10 yıllık, 5 katlı, toplam 2.000 m² kullanım alanına sahip olduğu belirtilen binanın satış bedeli 8.500.000,-TL'dir. (m² satış değeri 4.250,-TL)
İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 (532) 512 50 46
4. Taşınmaza yakın mesafede, Paris Caddesi üzerinde 20 yıllık, 9 katlı, toplam 3.600 m² kullanım alanına sahip olduğu belirtilen binanın kira bedeli 74.000,-TL'dir.
(aylık m² birim kira değeri ~ 21,-TL)
İlgilisi / Sahibinden: 0 (532) 206 89 45
5. Taşınmaza yakın mesafede, Tunus Caddesi üzerinde 1 yıllık, 7 katlı, toplam 2.100 m² kullanım alanına sahip olduğu belirtilen binanın kira bedeli 90.000,-TL'dir.
(aylık m² birim kira değeri ~ 43,-TL)
İlgilisi / Sahibinden: 0 (533) 324 73 79
6. Aynı cadde üzerinde yan parselde konumlu 5 katlı 800 m² alanlı olarak pazarlanan daha önce restoran olarak kullanılan binanın 50.000,-TL bedelle kiralık olduğu öğrenilmiştir. (aylık m² birim kira değeri ~ 63,-TL)
İlgilisi / Sahibinden: 0 (505) 669 07 06
7. Taşınmaza yakın bölgede, toplam 2.200 m² kullanım alanına sahip olduğu belirtilen binanın satış bedeli 16.250.000,-TL'dir. (m² birim satış değeri 7.385,-TL) Binanın ayrıca 96.000,-TL kira getirisi olduğu öğrenilmiştir.
(aylık m² birim kira değeri ~ 44,-TL)
İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 (532) 208 81 81
8. Taşınmaza yakın bölgede Çankaya Mahallesi'nde, 7 katlı, toplam 10.250 m² kullanım alanına sahip olduğu belirtilen binanın satış bedeli 28.750.000,-TL'dir.
(m² birim satış değeri 2.805,-TL) Yapının 150.000,-TL aylık kira getirisi olduğu öğrenilmiştir. (aylık m² birim kira değeri ~ 15,-TL)
İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 (532) 208 81 81
9. Rapor konusu taşınmazın aylık kira değerinin 2016 yılı için 282.158,75 TL olduğu öğrenilmiştir. (aylık m² kira değeri ~ 54,50 TL)

6. BÖLÜM

GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ

6.1 DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

Gayrimenkulün pazar değerinin tahmininde; **emsal karşılaştırma yaklaşımı**, **gelir indirgeme** ve **maliyet yaklaşımı** yöntemleri kullanılır. Bu yöntemlerin uygulanabilirliği, tahmin edilen değer tipine ve verilerin kullanılabilirliğine göre değişmektedir. Pazar değeri tahminleri için seçilen her tür yaklaşım pazar verileriyle desteklenmelidir.

Emsal karşılaştırma yaklaşımı mülk fiyatlarını pazarın belirlediğini kabul eder. Pazar değeri de bu nedenle pazar payı için birbirleriyle rekabet halinde olan mülklerin pazar fiyatları üzerinde bir çalışma gerçekleştirilerek hesaplanır.

Gelir indirgeme yaklaşımı'nda pazar değeri uygulamaları için ilgili pazar bilgilerini geliştirmek ve analiz etmek gereklidir. Bu yöntemde mülkün gelecekte oluşacak kazanç beklentilerinin yarattığı değer (gelir akışları) bugünkü değerlerinin toplamına eşit olacağını öngörür. Gelir indirgeme, gelecekteki tahmini gelirlerin şu anki değerini göz önünde bulunduran işlemleri içerir.

Maliyet yaklaşımı'nda, arsa üzerindeki yatırım maliyetlerinin amortize edildikten (herhangi bir çıkar veya kazanç varsa eklenmesi, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması) sonra arsa değerine eklenmesi ile gayrimenkulün değeri belirlenmektedir.

6.2 GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Bu çalışmamızda taşınmazın pazar değerinin tespitinde **emsal karşılaştırma yöntemi** ve **gelir indirgeme yöntemi** kullanılmıştır.

7. BÖLÜM

GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

7.1 EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve kiralanmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu taşınmaz için ortalama m² pazar değeri belirlenmiştir.

Bulunan emsaller, konum, fonksiyonel kullanım ve büyüklük gibi kriterler dâhilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

7.1.1 EMSAL ANALİZİ

Taşınmazın pazar değerinin tespitinde pazarda bulunan emsal taşınmazların sahip oldukları olumlu, olumsuz ve benzer özelliklere göre karşılaştırılması ve uyumlaştırılması yoluna gidilmiştir. Bu kapsamda emsal taşınmazlar; konum / lokasyon, büyüklük, mevcut durumu, fiziksel / inşaat özellikleri gibi kriterler doğrultusunda değerlendirilmiştir. Değerlendirme kriterleri ise çok kötü, kötü, kötü-orta, orta, iyi-orta, iyi ve çok iyi olarak belirlenmiştir. Aşağıdaki tabloda bu kriterlerin puanlama aralıkları sunulmuş olup ayrıca büyüklük bazındaki değerlendirmeler de aşağıdaki tabloda yer almaktadır. Puan aralıkları mesleki deneyim ve şirketimizdeki diğer verilerden elde edilmiştir.

| | | Oran Aralığı |
|-----------|------------|------------------|
| Çok Kötü | Çok Büyük | % 20 üzeri |
| Kötü | Büyük | % 11 - % 20 |
| Orta Kötü | Orta Büyük | % 1 - % 10 |
| Benzer | Benzer | % 0 |
| Orta İyi | Orta Küçük | - % 10 - (-% 1) |
| İyi | Küçük | - % 20 - (-% 11) |
| Çok İyi | Çok Küçük | - % 20 üzeri |

Bina Satış Birim Değeri Emsal Analizi

| | Emsal 1 | Emsal 2 | Emsal 3 | Emsal 7 |
|---|---------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Ortalama m² Birim Satış Değeri (TL) | 8.615 | 5.000 | 4.250 | 7.385 |
| Lokasyon için ayarlama | Benzer % 0 | Çok Kötü % 50 | Çok Kötü % 50 | Kötü % 20 |
| Fiziksel / İnşaat Özellikleri için Ayarlama | Benzer % 0 | Orta Kötü % 10 | Orta Kötü % 10 | Benzer % 0 |
| Kullanım alanı / Büyüklük | Orta Küçük - %5 | Orta Küçük - %5 | Orta Küçük - %5 | Orta Küçük - %5 |
| Fonksiyonu | Benzer % 0 | Benzer % 0 | Benzer % 0 | Benzer % 0 |
| Pazarlık payı | Var - % 5 | Var - % 5 | Var - % 5 | Var - % 5 |
| Ayarlanmış değer (TL) | 7.775 | 7.445 | 6.330 | 8.000 |
| Ortalama Emsal Değeri (TL) | 7.387,50 (~ 7.400) | | | |

Not: 8 no'lu emsalin satış değeri çok düşük olduğundan emsal analizinde dikkate alınmamıştır. Sadece bölgedeki genel kira geri dönüş süresinin analizinde kullanılmıştır.

Bina Kira Birim Değeri Emsal Analizi

| | Emsal 4 | Emsal 5 | Emsal 6 | Emsal 7 |
|--|--------------------|--------------------|------------------|--------------------|
| Ortalama m² Birim Kira Değeri (TL) | 21 | 43 | 63 | 44 |
| Lokasyon için ayarlama | Çok Kötü % 75 | Çok Kötü % 50 | Benzer % 0 | Kötü % 20 |
| Fiziksel / İnşaat Özellikleri için ayarlama | Çok Kötü % 25 | Benzer % 0 | Çok Kötü % 25 | Benzer % 0 |
| Kullanım alanı / Büyüklük | Orta Küçük - %5 | Orta Küçük - %5 | Küçük - % 15 | Orta Küçük - %5 |
| Fonksiyonu | Benzer % 0 | Benzer % 0 | Benzer % 0 | Benzer % 0 |
| Pazarlık payı | Var - % 5 | Var - % 5 | Var - % 5 | Var - % 5 |
| Ayarlanmış değer (TL) | 41 | 58 | 64 | 48 |
| Ortalama Emsal Değeri (TL) | ~ 53 | | | |

Not: Rapora konu taşınmazın İş Bankası A.Ş. ile kira sözleşmeleri bulunmaktadır. Bu sözleşmeye göre rapor konusu taşınmazın aylık m² birim kira değerleri ortalama 54,5 TL mertebesindedir. İş GYO A.Ş. tarafından alınan bu kira bedeli emsal analizinde takdir edilen birim kira değeri ile örtüşmekte olup, mevcut kira sözleşmesinin uzun süreli ve kurumsal bir firma ile yapılmasından dolayı değerlendirilmede m² birim kira değeri **54,5 TL** takdir edilmiştir.

7.1.3.ULAŞILAN SONUÇ

Yapılan piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle belirtilen özellikler gözönünde bulundurularak taşınmaz için takdir edilen aylık m² birim kira/m² piyasa değeri ve toplam kira/piyasa değeri bedelleri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir;

| ADA / PARSEL | BRÜT KULLANIM ALANI (M ²) | BRÜT M ² PİYASA DEĞERİ (TL) | BRÜT M ² AYLIK KİRA DEĞERİ (TL) | PAZAR DEĞERİ (TL) | YUVARLATILMIŞ TOPLAM AYLIK KİRA DEĞERİ (TL) |
|--------------|---------------------------------------|--|--|-------------------|---|
| 1163 / 4 | 5.175 | 7.400 | 54,5 | 38.295.000 | 282.000 |

7.2 GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

Gelir bazlı mülk değerlendirme, iki ayrı yaklaşım baz alınarak yapılabilir.

Bunlar; **“direkt ya da doğrudan kapitalizasyon”** denilen ve mülkün yalnızca bir yıllık stabilize getirisini baz alan yaklaşım veya **“getiri kapitalizasyonu”** denilen ve mülkün belli bir süre içerisinde oluşturacağı gelecek gelir akımlarının bugünkü değerini hesaplayan yöntemdir.

Direkt kapitalizasyon kullanarak, değerlemeci; yeni bir yatırımcı açısından, gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Değerlemeci daha sonra, bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için, karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi inceler. Daha sonra değerlemeci konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine, bu oranı uygular. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen piyasa değeridir.

Gelir getiren mülk genellikle bir yatırım olarak alınır. Yani, alıcı onu satın almak için kullandığı kapital (ister kendisinin olsun, isterse ödünç almış olsun) için bir getiri bekler. Yatırımcının beklediği veya aldığı getiri oranı kapitalizasyon oranı (ayrıca toplam kapitalizasyon oranı da denir) olup bu oran mülkün sağladığı yıllık net faaliyet geliri ile, değeri arasındaki oran olarak ifade edilir.

Bunu bir matematiksel eşitlik şeklinde ifade etmek gerekirse;

Kapital Oranı = Yıllık Net Gelir / Taşınmazın Pazar Değeri'dir.

7.2.1 KAPİTALİZASYON ORANI ANALİZİ

Piyasa bilgileri bölümünde yer alan emsallerin m² birim kira değerlerinin satış değerlerine olan oranları incelendiğinde;

8 no'lu emsal için kira değerinden pazar değerine geri dönüş süresi yaklaşık 192 ay (16 yıl), 7 no'lu emsal için geri dönüş süresi 168 aydır (14 yıl). Ayrıca bölgede yer alan emsal pazarlama firmaları ile yapılan görüşmelerde bina tarzında inşa edilmiş iş merkezlerinin kira geri dönüş sürelerinin 13 -14 yıl aralığında olduklarını belirtmişlerdir. Emsallerin geri dönüş yıllarının aritmetik ortalamaları yaklaşık olarak $(14 + 16 + 13) / 3 = 14,33$ yıl hesaplanmıştır. Rapor konusu taşınmazın kullanım alanlarının büyüklüğü, kullanım fonksiyonları, nitelikleri ve mevcut kiralama sözleşmeleri dikkate alındığında bu süre üzerinden % 15 iskonto yapılması öngörülmüştür. Bu durumda geri dönüş süresi yaklaşık $14,33 \text{ yıl} \times 0,85 = 12$ yıl hesaplanmıştır.

7.1.2.ULAŞILAN SONUÇ

Rapora konu taşınmazın da 12 yıl (144 ay) içerisinde kendisini amorti edeceği görüşündeyiz. Taşınmaz için kapital oranı ise (144 ay / 12 = 12 yıl; 1/12 yıl=) yaklaşık % 8,3 olarak hesaplanmıştır.

Taşınmazın aylık kira getirisinin KDV hariç toplam değeri bir önceki sayfada 282.000,-TL olarak alınmıştır. Taşınmazın yıllık net kira getirisi ise; 282.000,-TL x 12 AY \cong 3.384.000,-TL'dir.

Kapital Oranı = Yıllık Net Gelir / Taşınmazın Pazar Değeri denkleğinden hareketle taşınmazın toplam pazar değeri;

$$\% 8,3 = 3.384.000,-TL / \text{Taşınmazın Pazar Değeri}$$

$$\text{Taşınmazın Pazar Değeri} = \mathbf{40.771.000,-TL}$$
 olarak belirlenmiştir.

7.3 UZMAN GÖRÜŞÜ

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan pazar değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

| Emsal Karşılaştırma ile ulaşılan Pazar değeri (TL) | Gelir İndirgeme ile ulaşılan pazar değeri (TL) |
|--|--|
| 38.295.000 | 40.771.000 |

Görülebileceği üzere her iki yöntemle bulunan değerler arasında fark bulunmaktadır.

Bölgede taşınmaza emsal teşkil edebilecek yeterli sayıda emsal bulunmaktadır. Öte yandan kira değerleri değişkenlik gösterebileceğinden gelir indirgeme yöntemi ile bulunan değer her zaman en doğru değeri yansıtmayabilir.

Bu görüşten hareketle nihai değer olarak; **emsal karşılaştırma yöntemi** ile ulaşılan değer alınması tarafımızca uygun görülmüştür.

Buna göre rapor konusu taşınmazın pazar değeri **38.295.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

8. BÖLÜM**TAŞINMAZ İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN
HAZIRLANMIŞ SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI**

Taşınmazlar için şirketimiz tarafından daha önceden hazırlanmış gayrimenkul değerlendirme raporu listesi aşağıda sunulmuştur.

2015 yılı içerisinde hazırlanan raporlar

Talep Tarihi : 01 Aralık 2015

Ekspertiz Tarihi : 14 Aralık 2015

Rapor Tarihi : 18 Aralık 2015

Rapor No : 003 – 2015/10499

Raporu Hazırlayanlar : Onur KAYMAKBAYRAKTAR / İnşaat Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401123
Tayfun KURU / Şehir ve Bölge Plancısı
Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401454

| | |
|-------------------------|----------------|
| Taşınmazın Pazar Değeri | 34.930.000,-TL |
|-------------------------|----------------|

9. BÖLÜM

SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazın yerinde yapılan incelemesinde konumuna, fiziksel özelliklerine, yapının mimari özelliklerine, inşaat kalitesine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibari ile **pazar değeri** için,

38.295.000,-TL (Otuzsekizmilyonikiyüzdoksanbeşbin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

$(38.295.000,-TL \div 3,4465 \text{ TL/USD} (*) \cong \mathbf{11.111.000,-USD})$

(*) Rapor tarihi itibariyle TCMB satış kuru 1,-USD = 3,4465 TL'dir.

Taşınmazın KDV dâhil toplam pazar değeri 45.188.100,-TL'dir.

Rapor konusu taşınmazın sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "bina" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.

İşbu rapor üç orijinal halinde düzenlenmiştir.
Bilgilerinize sunulur. 28 Kasım 2016
(Ekspertiz tarihi: 23 Kasım 2016)

Saygılarımızla,



Onur KAYMAKBAYRAKTAR
İnşaat Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı



Serkan KARAKAŞ
Harita Mühendisi
SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı

Eki:

- Uydu görüntüsü
- Fotoğraflar
- Tapu sureti
- Takyidat yazısı
- İpotek ile ilgili firmadan alınan yazı örneği
- İmar durumu yazısı
- Yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi
- Raporu hazırlayanları tanıttıcı bilgiler ve SPK lisans belgesi örnekleri (4 sayfa)